

Druk nr 2259

Projekt Komisji Skarg,

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA	
SEKRETARIAT	
wpłynęło dnia:	2021-10-20
Nr	910/14
Podpis	

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie skargi na działanie Prezydenta Miasta Krakowa i Zarządu Budynków
Komunalnych w Krakowie

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (...) * na działanie Prezydenta Miasta Krakowa i Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skarg rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, na podstawie którego rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji, przedkłada się Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej skargi. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa proponuje uznać skargę za niezasadną, uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do projektu uchwały.

Pod względem formalno-prawnym
opiniuję bez uwag.

RADCA PRAWNY

Piotr Łanóska

Kr-1229



Załącznik do uchwały nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia

Skarga (...)* na działanie Prezydenta Miasta Krakowa i Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie została przekazana do Rady Miasta Krakowa przez Małopolski Urząd Wojewódzki w Krakowie i dotyczy prawidłowości działań Prezydenta Miasta Krakowa i Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w związku z ubieganiem się przez Skarżącą o pomoc mieszkaniową z zasobu lokalowego Gminy Miejskiej Kraków.

Prezydent Miasta Krakowa udzielając wyjaśnień poinformował, że wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Nowej Huty Wydział I Cywilny z dnia 13 czerwca 2006 r. w stosunku do Skarżącej oraz jej syna orzeczony został nakaz opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w budynku na os. Piastów w Krakowie, z jednoczesnym przyznaniem uprawnienia ww. osobom do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia takiego lokalu ciążył na Gminie Miejskiej Kraków.

W dniu 4 października 2013 r. Skarżąca wyraziła chęć wyremontowania na własny rachunek i na własny koszt lokalu socjalnego wskazanego jej do objęcia przez Gminę Miejską Kraków. Następnie w dniu 30 października 2013 r. wydane zostało z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa skierowanie uprawniające Skarżącą wraz z synem do zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku na os. Jagiellońskim w Krakowie na czas przeprowadzenia przez ww. osobę remontu tego lokalu, tj. do 7 lutego 2014 r. W związku z powyższym 7 listopada 2013 r. została zawarta umowa przedwstępna pomiędzy, działającym w imieniu Gminy Miejskiej Kraków, Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie a Skarżącą i jej synem. Zgodnie z § 1 ust. 3 lit. a) ww. umowy Skarżąca wraz z synem zobowiązali się do wykonania z własnych środków, we własnym zakresie i na własne ryzyko - remontu lokalu mieszkalnego położonego w budynku na os. Jagiellońskim w Krakowie. W myśl zaś § 1 ust. 4 ww. umowy, z chwilą wywiązania się ze wszystkich postanowień zawartej umowy, tj. m.in. wyremontowania tego lokalu, uzyskiwali prawo do otrzymania skierowania do zawarcia przyrzeczonej umowy wyremontowanego lokalu mieszkalnego położonego w budynku na os. Jagiellońskim w Krakowie. Skarżąca zawierając przedwstępną umowę najmu przedmiotowego lokalu z działającym w imieniu Gminy Miejskiej Kraków Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie, posiadała wiedzę, że lokal ten nie nadaje się do zamieszkania przed wykonaniem w nim remontu. Z uwagi na niewywiązanie się przez Skarżącą z postanowień zawartej umowy w przedmiocie remontu ww. lokalu, skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie zostało przez Wydział Mieszkalnictwa UMK ostatecznie wydane.

W związku z zajmowaniem przez Skarżącą i jej syna bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego położonego w budynku na os. Jagiellońskim w Krakowie, przeciwko ww. osobom zostało wszczęte postępowanie eksmisyjne, zakończone wydaniem przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Nowej Huty I Wydział Cywilny wyroku z dnia 18 października 2017 r. nakazującego opuszczenie i opróżnienie ze swoich rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w budynku na os. Jagiellońskim w Krakowie i wydanie go Gminie Miejskiej Kraków. W wyroku tym ustalono, że Skarżącej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków. Przy czym prawo do lokalu socjalnego zostało ustalone wyłącznie na rzecz Skarżącej. Powyższy wyrok, w wyniku oddalenia wniesionej apelacji, został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 6 lutego 2019 r. Przedmiotowy wyrok, zgodnie z datą wpływu, został

Aul

zarejestrowany 8 maja 2019 r. w prowadzonym przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa wykazie wyroków orzekających eksmisję z lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków, oczekujących na realizację w zakresie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Wyrok ten znajduje się aktualnie na 236 pozycji.

Pismem z 6 kwietnia 2021 r. (znak: ML-08.7142.43.2019.AP) Wydział Mieszkalnictwa UMK przedstawił Skarżącej propozycję wydania skierowania uprawniającego ww. osobę do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu położonego na os. Jagiellońskim w Krakowie tytułem realizacji wyroku eksmisyjnego, po uprzednim wykonaniu w przedmiotowym lokalu przez stronę wynajmującą prac budowlanych polegających na wymianie instalacji elektrycznej, montażu nawietrzaków w stolarce PCV, wymianie wykładziny w pokoju i wymianie drzwi wejściowych do lokalu. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa w przedmiotowym piśmie poinformował również Skarżącą, że w celu ustalenia szczegółów dotyczących udostępnienia lokalu na czas prowadzenia prac remontowych, należy kontaktować się z Biurem Obsługi Mieszkańców nr 5 Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, os. Na Stoku 1.

Następnie pismem z 27 kwietnia 2021 r. Skarżąca zwróciła się do Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa m.in. z prośbą o wyjaśnienie, czy w piśmie z 6 kwietnia 2021 r. (znak: ML-08.7142.43.2019.AP) zostały wymienione wszystkie prace budowlane, które Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zamierza wykonać. W związku z powyższym, Wydział Mieszkalnictwa UMK w piśmie z 24 maja 2021 r. (znak: ML- 08.7142.43.2019.AP) ponownie poinformował Skarżącą, że w kwestii remontu należy kontaktować się bezpośrednio z Biurem Obsługi Mieszkańców nr 5 Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, os. Na Stoku 1, co - jak ustalono - nie nastąpiło.

Z uwagi na okoliczność, że w skardze Skarżąca skierowała również zastrzeżenia dotyczące podejmowanych w stosunku do niej działań pozostających w zakresie kompetencji Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, Dyrektor Zarządu Budynków wyjaśnił, że budynek usytuowany na os. Jagiellońskim w Krakowie, w którym zaproponowano lokal Skarżącej, jest współwłasnością Gminy Miejskiej Kraków i właścicieli lokali wyodrębnionych, tworzących wspólnotę mieszkaniową, a zarządzany jest przez P.P.U. Adrem SA, os. Słoneczne 3 w Krakowie. Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego wobec usytuowanych w tym budynku lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, w tym dla lokalu mieszkalnego zaproponowanego Skarżącej. Powyższy lokal obejmuje powierzchnię użytkową 23,85 m² i w dniu przekazania składał się z jednego pokoju o pow. 16,76 m², pokoju z aneksem kuchennym i łazienki. (...)

Skarżąca wraz z synem objęła lokal mieszkalny na podstawie przedwstępnej umowy najmu zawartej 7 listopada 2013 r. na podstawie skierowania znak ML-08.AK.714094-398/06 wydanego 30 października 2013 r. przez Wydział Mieszkalnictwa UMK. Umowa została zawarta na czas przeprowadzenia remontu ww. lokalu, tj. do 7 lutego 2014 r. Powyższą umowę Skarżąca podpisała dobrowolnie, mając świadomość, że lokal nadaje się do zamieszkania dopiero po wykonaniu w nim remontu. Pomimo powyższego Skarżąca zamieszkała w nim nie wykonując remontu. Wydział Mieszkalnictwa pismem znak ML-08.AK.714094-398/06 z 9 maja 2014 r. odmówił Skarżącej wydania skierowania do zawarcia kolejnej umowy, zobowiązując ww. do niezwłocznego dokończenia niezbędnych prac remontowych i zgłoszenia do Zarządu Budynków Komunalnych tego faktu.

Z uwagi na zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz niewyremontowanie lokalu w wynikającym z umowy przedwstępnej terminie, pismami z 6 lutego 2015 r.

AM

oraz 16 lutego 2015 r. Zarząd Budynków Komunalnych wezwał Skarżącą i jej syna do jego wydania. Następnie sprawa została skierowana na drogę sądową o wydanie wyroku eksmisyjnego. (...) Sąd Rejonowy dla Krakowa - Nowej Huty Wydział I Cywilny orzekł eksmisję Skarżącej i jej syna. Prawo do lokalu socjalnego sąd ustalił wyłącznie w stosunku do Skarżącej.

Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych poinformował również, że 18 maja 2017 r. ZBK otrzymał pismo Skarżącej, w którym zwróciła się z prośbą o wykonanie deratyzacji bloku, dezynsekcji mieszkania, zgłosiła problem z niewłaściwą wentylacją w zajmowanym lokalu oraz uciążliwym zapachem wydobywającym się z rur. Na powyższą okoliczność 27 czerwca 2017 r. w przedmiotowym lokalu została przeprowadzona wizja, podczas której stwierdzono szereg usterek wynikających z niewykonania przez Skarżącą wymaganego remontu. Podczas wizji nie stwierdzono żadnych nieprzyjemnych zapachów ani zawilgocenia lokalu. Uzgodniono również, że 28 czerwca 2017 r. Zarządca budynku przeprowadzi dodatkowo w przedmiotowym lokalu kontrolę przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz kontrolę stanu sanitarno-porządkowego i technicznego suszarni znajdującej się poniżej omawianego lokalu. Skarżąca odmówiła podpisania sporządzonej podczas wizji notatki służbowej, nie udostępniła zajmowanego lokalu w umówionym na 28 czerwca 2017 r. terminie, a także nie uczestniczyła w wizji suszarni. Kontrola pomieszczenia nie wykazała zastrzeżeń.

Zarządca budynku 6 lipca 2017 r. poinformował, że pracownicy firmy kominiarskiej przeprowadzili kontrolę przewodów kominowych w lokalu, nie stwierdzając żadnych nieprawidłowości oraz przekazał kserokopię protokołu Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Krakowie z przeprowadzonej 6 czerwca 2017 r. kontroli sanitarnej całego budynku mieszkalnego. Kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości. Zgodnie z protokołem kontroli Skarżąca nie zezwoliła na wejście do mieszkania pracownikom wskazanej jednostki.

Ponadto Zarząd Budynków Komunalnych poinformował, że Skarżąca 12 czerwca 2018 r. złożyła w Wydziale Mieszkalnictwa UMK pismo, w którym zwróciła się z prośbą o rozwiązanie problemu związanego z awarią kanalizacji, w wyniku której w zajmowanym przez nią lokalu odczuwalny jest intensywny fetor fekaliiów. W omawianym lokalu 3 lipca 2018 r. odbyła się wizja z udziałem przedstawicieli Wydziału Mieszkalnictwa UMK, Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz zarządcy P.P.U. Adrem, mająca na celu stwierdzenie przyczyny wskazanego problemu. Podczas wizji nie stwierdzono uciążliwego zapachu a jedynie suche ślady po zalaniu z niedrożnej kratki kanalizacyjnej, znajdującej się powyżej lokalu nr 20 usytuowanego w przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo ustalono, że zarządca wykona wymianę głównych pionów wodnych i kanalizacyjnych oraz wymienione zostaną podejścia pod przybory sanitarne w celu wykluczenia jakichkolwiek zalań lokalu.

Kolejno pismem z 4 grudnia 2020 r. wezwano Skarżącą do udostępnienia 22 grudnia 2020 r. użytkowanego lokalu w celu umożliwienia sprawdzenia jego stanu technicznego. Lokal nie został udostępniony we wskazanym terminie. Kolejna wizja została wyznaczona na 25 lutego 2021 r. Podczas wizji komisja oceniła aktualny stan techniczny lokalu oraz stwierdziła zmianę struktury lokalu polegającą na przeniesieniu kuchni do pokoju w formie aneksu. (...)

Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych nadmieniła także, iż saldo finansowe lokalu wg. stanu na 30 czerwca 2021 r. wykazuje zadłużenia w wysokości 41 945,28 zł, analiza konta lokalu wykazała, że opłaty za bezumowna korzystanie z lokalu nie są dokonywane.

AM

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są niezasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

W imieniu Komisji

